ANLAGE 7

Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf–Nr. 74440/02

Arbeitstitel: "Rather See in Köln Rath/Heumar"

A – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 12 BauGB)

1.1 Wassersport- und Strandbadanlagen

Zulässig sind folgende Nutzungen:

Wassersport (Wasserski-, Wakeboard-, Stand-Up-Paddeling-, Tauchsport) und die Strandbadnutzung,

der Wassersport- und Strandbadnutzung dienende Anlagen für Verwaltungen,

der Wassersport- und Strandbadnutzung dienende Lagerräume und -gebäude sowie Lagerflächen,

im Zusammenhang mit der Wassersport- und Strandbadnutzung stehender Laden mit einer max. Verkaufsfläche von 80 m²

Schank- und Speisewirtschaften

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 6 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf Meter über Normalnull (m ü NN).

Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (H max) ist bei baulichen Anlagen mit Flachdach die Oberkante der Attika des obersten Geschosses, bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach der höchste Punkt des Daches (Oberkante First) maßgebend.

2.2 Dachaufbauten

Haustechnische Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 2,0 m überschreiten, wenn die Überschreitung auf insgesamt weniger als 10 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Die Anlagen müssen mindestens um 1,0 m, bei Überschreitungen von mehr als 1,0 m um das Maß der Überschreitung von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

3 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 12 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplatzanlagen außerhalb der privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "private Stellplatzanlage", nur im zeichnerisch festgesetzten Bereich (St) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der geplanten Wassersport- und Strandbadanlagen mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind ebenso wie fernmeldetechnische Nebenanlagen im Baugebiet Wasserport- und Strandbadanlagen, innerhalb der privaten Grünfläche – Zweckbestimmung Badestrand und Liegewiese und der privaten Grünfläche – Zweckbestimmung Wassersport zulässig.

5 Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Versorgungsleitungen im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.

6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Private Grünfläche – Badestrand und Liegewiese (Ordnungsnummer 6.1)

Innerhalb der privaten Grünfläche – Badestrand und Liegewiese sind zweckgebundene Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, die Realisierung eines Badestrandes bis zu einem Umfang von 25 % der gesamten Fläche und Einrichtungen (z.B. Pfeiler-, Stütz-, und Leitungseinrichtungen), die der Wasserfläche –Wassersport dienen, zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche – Badestrand und Liegewiese ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft sowie von Sanitäranlagen zulässig.

6.2 Private Grünfläche – Wassersport (Ordnungsnummer 6.2)

Innerhalb der privaten Grünfläche – Wassersport sind die Anlage von Wegen zur internen Erschließung und die Errichtung von Pfeiler-, Stütz-, und Leitungseinrichtungen im Zusammenhang mit der Wassersportanlage zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

6.3 Private Grünfläche – Gehölzstruktur (Ordnungsnummer 6.3 und 6.4)

Die privaten Grünflächen - Gehölzstruktur sind naturnah zu erhalten. Bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Flächen mit Ausnahme einer Rampe mit maximal 500 m² befestigter Fläche als Wegeverbindung vom Brück-Rather-Steinweg zum Strandbad innerhalb der privaten Grünfläche mit der Ordnungsnummer 6.4 nicht zulässig. Pflegemaßnahmen zur Beseitigung von Neophyten (Riesenbärenklau, Staudenknöterich, Springkraut etc.) oder zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht (auf der Rampe) sind zulässig.

7 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wassersport
Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche – Wassersport sind bauliche Anlagen (Pfeiler, Stütz- und Leitungseinrichtungen, Starterhäuser und Schwimmstege sowie Rampenanlagen und Pontons für den Wassersport), die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung Wassersport stehen, zulässig.

Badefläche
Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche – Zweckbestimmung Badefläche sind bauliche Anlagen (z.B. Pfeiler-, Stütz-, und Leitungseinrichtungen, Schwimmstege), die im Zusam-

menhang mit den Hauptnutzungen Wassersport und Strandbad stehen, zulässig.

8 Mit Geh- und Radfahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zeichnerisch mit der Bezeichnung GF gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Recht zur Befahrung mit Fahrrädern (Radfahrrecht) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

9 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Maßnahme P1)

In der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit P1 markierten 2.035 m² großen Fläche ist eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen (BA11/GH631) und dauerhaft zu erhalten.

9.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Maßnahme P2)

In der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit P2 markierten 8.530 m² großen Flächen ist eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen (BA11/GH631) und dauerhaft zu erhalten.

9.3 Röhrichtpflanzungen (Maßnahme M1)

Innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit M1 gekennzeichneten Flächen sind in den wechselfeuchten Uferbereichen/Flachwasserzonen die vorhandenen Röhrichtstrukturen dauerhaft zu erhalten. Durch Initialpflanzungen sind Lücken im Röhrichtbestand zu schließen und eine geschlossene Röhrichtstruktur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

9.4 Private Grünfläche – Gehölzstruktur

Die in der privaten Grünfläche – Gehölzstruktur vorhandenen Gehölzsbestände sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten.

9.5 Baumpflanzungen in der privaten Grünfläche – Badestrand und Liegewiese (Ordnungsnummer 6.1) und angrenzender privater Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung GF)

In der privaten Grünfläche – Badestrand und Liegewiese und der angrenzenden privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind 15 hochstämmige, standortgerechte Laubbäume (BF 31 (GH 741)) gemäß den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der Baumscheiben muss 6 m² betragen.

9.6 Baumpflanzungen Hauptparkplatz

In der privaten Verkehrsfläche – private Stellplatzanlage (Hauptparkplatz) sind 40 standortgerechte Laubbäume (BF 31 (GH 741)) gemäß den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der Baumscheiben muss 6 m² betragen. Die Bäume sind mit Baumschutzbügeln gegen Anprallschäden zu sichern.

9.7 Baumpflanzungen Ausweichparkplatz

In der privaten Verkehrsfläche – private Stellplatzanlage (Ausweichparkplatz) sind 28 standortgerechte Laubbäume (BF 31 (GH 741)) gemäß den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.8 Erhalt von Straßenbäumen

Entlang der südlichen Fahrbahnseite der Rösrather Straße sind 5 Straßenbäume (BF 53 (GH 723)) gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung dauerhaft zu erhalten.

Entlang der nördlichen Fahrbahnseite der Rösrather Straße sind 19 Straßenbäume (BF 53 (GH 723)) gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung dauerhaft zu erhalten.

9.9 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Maßnahme E 1)

Auf den im Plan mit E1 gekennzeichneten Flächen entlang der nördlichen Fahrbahnseite der Rösrather Straße sind die vorhandenen Bäume (BF 53 (GH 723)) und Sträucher (BB1 (GH411)) dauerhaft zu erhalten.

9.10 Die festgesetzten Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Neupflanzungen können die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte um bis zu 5 m verschoben werden.

Qualitätsstandards

Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt nach der Anlage, die der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135 a bis c BauGB vom 15. Dezember 2011 beigefügt ist. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert, die bei der Formulierung von Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden (Amtsblatt der Stadt Köln Nummer 1 vom 04. Januar 2012). Die betreffenden Grundsätze sind als Kürzel (z.B.: BF41/GH74) mit der Festsetzung gekennzeichnet.

B – Nachrichtliche Übernahmen

1 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Erker Mühle". Die Wasserschutzzonenverordnung ist zu beachten.

2 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn, Schutzbereich Köln/Bonn – Radar.

C – Hinweise

Rechtsgrundlagen

1 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722). Von der Überleitungsvorschrift des § 245c Absatz 1 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird Gebrauch gemacht.

2 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

3 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

4 Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen,– Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421).

5 Für die Hinweise 2 bis 4 gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.

6 Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

7 Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S. 227/SGV NW. 224) dem Römisch-Germanischen Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln unmittelbar zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8 Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/Kampfmitteln zu rechnen. Vor der Aufnahme von Bauarbeiten (circa sechs Wochen) ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-279/17 sowie der Bebauungsplannummer 74440/02 einzuschalten.

9 Behandlung des Niederschlagswassers

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln einzuschalten.

10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Nutzung der Wassersport- und Strandbadanlage inklusive der geplanten Stellplatzanlagen im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) ist gemäß schalltechnischer Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Rather See" in Köln-Rath / Heumar, Peutz Consult vom 06.10.2017, im Baugenehmigungsverfahren auszuschließen.

11 Artenschutz

Gemäß der Artenschutzprüfung der Stufe II zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 74440/02 [Dr. Andreas Skibbe, Artenschutzprüfung – Folgenutzung am Rather See – Neufassung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages von 13.10.2008 wegen Planungskonkretisierung und -erweiterung, Köln, Februar 2012] sowie vertiefenden Artenschutzprüfung (Stufe II), [Dipl.-Biologe Stefan Möhler, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, Januar 2018 – aktualisiert 06.12.2018] ergeben sich unter vollständiger Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken bei der Umsetzung der Planung, sofern folgende Vermeidungsmaßnahmen vollständig durchgeführt werden:

– Zur Vermeidung der Tötung von Jungvögeln und der Zerstörung von Eiern in Vogelnestern ist die Rodung von Bäumen und Sträuchern außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen. In der Zeit vom 1. März bis 30. September sind Rodungen nicht erlaubt.
– Die Einrichtung der Wasserskianlagen darf zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wasservogelpopulationen nur innerhalb der Monate April bis September betrieben werden, damit rastende und überwinternde Wasservogelarten nicht gestört werden. Die Laufzeiten der Bahnen und die Nutzung des Rettungssteges sind auf den

/ 6

Zeitraum vom 1. April bis 15. Oktober zu begrenzen. Gesonderte Angelstege vom Ufer sind nicht zulässig.

- Innerhalb der Betriebszeiten sind Veranstaltungen nach 22 Uhr nicht erlaubt, Feuerwerke sind grundsätzlich auszuschließen.
- Um die Störung der lokalen Population der Wasserfledermäuse zu vermeiden, ist der Betrieb der Wasserskianlagen nach Sonnenuntergang zu unterlassen. Eine Beleuchtung ist nur im Bereich der Wege zum Restaurant und auf dem Parkplatz vorzusehen. Bei der Beleuchtung der Parkplatzanlage und der Wege dürfen ausschließlich insektenfreundliche LED Leuchten (Leuchtfarbe: warm-weiß ohne kurzwelligen Blauanteil) verwendet werden. Die Lampen dürfen nur nach unten abstrahlen (Streulicht-Anteil < 3 %). Die Beleuchtung ist spätestens ab 22 Uhr abzuschalten. Eine Beleuchtung außerhalb der Betriebszeiten der Wasserski- und Strandbadanlage (1. April bis 15. Oktober) findet nicht statt.
- Um einen ausreichenden Schutz brütender Wasservögel gegenüber Störungen zu erreichen, ist ein Abstand von 50 m zu den Röhrichtzonen einzuhalten. Der Mindestabstand ist durch am Gewässerboden verankerte Bojenkordeln vor den Röhrichtflächen zu kennzeichnen. Ein Hinweisschild am Ufer gibt darüber Auskunft, dass diese Zone mit Wasserfahrzeugen (z.B. Boote, Stand-up-paddling) nicht überfahren bzw. von Schwimmern nicht genutzt werden darf.
- Zur Vermeidung einer Störung der rastenden und überwinternden Wasservögel ist das Angeln vom 15. Oktober bis 1. April auf 1-3 Boote zu beschränken.
- Zur Stärkung des bisher wenig entwickelten Wasservogel-Brutbestandes sind im nördlichen sowie östlichen Uferbereich ungestörte und unzugängliche Uferabschnitte mit schilfartiger Vegetation zu schaffen. Ziel ist es, einen zusammenhängenden Schilfstreifen zu entwickeln, der geeignete Lebensräume für Teichrohrsänger, Wasserrallen, Haubentaucher, Stockenten und anderer Wasservogelarten bietet. Die vorhandenen Lücken in dem übrigen vorhandenen Schilf und in der Ufervegetation sind vor der Umsetzung des Vorhabens zu schließen.
- Des Weiteren sollten an geeigneten Stellen der Gebäudefassaden Nistmöglichkeiten für Vogelarten eingerichtet werden. Diese Maßnahme soll den Bestand an den bereits in der Umgebung vorkommenden Arten Haussperling, Bachstelze und Hausrotschwanz stärken.
- Die Durchführung der Baumaßnahmen muss mit einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

12 Einsicht in technische Regelwerke

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan-Urkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Plankammer, Zimmer 06 E 05, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.